

# Jurnal Penelitian Hukum LEGALITAS

ISSN: 1411-8564

Vol. 9 | No.2

## Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat HGB Daluarsa: Studi Kasus Nomor 499/PDT.G/2011/PN.JKT.PST)

Nurokhim\* Hasbi Hasan\* Ismail Rumadhan\*

\*Universitas Jayabaya

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<p><b>Keywords :</b> Conflict, Legal protection, and land rights.</p> <hr/> <p>email: nurokhim@gmail.com</p>	<p><i>Disputes, conflicts, and land issues never seem to recede, and tend to increase in intensity and diversity, as it becomes increasingly difficult to access land and increase the bargaining position between the three development actors - government, the private sector, and community to acquire land. The type of research is normative research that is analytical descriptive. The data collection technique used is literature study. Legal materials used include (1) the 1945 Constitution, Law No. 5 of 1960, Law No. 40 of 1996, Government Regulation No. 24 of 1997 and; (2) Secondary law materials: Scientific books; Documents; Reports and materials from the internet. Due to the various obstacles experienced by the justice seekers in court in court, it is time to take a relatively simple alternative (non-litigation) dispute resolution, shorter time and lower cost. This model is called Alternative Dispute Resolution (ADR). The familiar forms of ADR in Indonesia include mediation, arbitration, conciliation, and negotiation. Of the various types of ADR, which is more suitable to be applied in the field of land is mediation. This choice is based on consideration because the structure and mechanism</i></p>

are simpler. Besides, for the Indonesian people who uphold the principle of discussion to reach consensus, this institution feels familiar. And lately, the means used by Komnas HAM in resolving various disputes also utilize the principles of mediation.

Sengketa, konflik dan perkara pertanahan sepertinya tidak pernah surut, bahkan cenderung terus meningkat baik intensitas maupun keragamannya, seiring dengan semakin sulitnya akses untuk memiliki tanah dan bertambah senjangnya posisi tawar-menawar antara ketiga aktor pembangunan yakni pemerintah, swasta dan masyarakat untuk memperoleh tanah. Tipe penelitian adalah penelitian normatif yang bersifat deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Bahan hukum yang digunakan meliputi (1) UUD 1945, Undang-Undang No 5 Tahun 1960, Undang-Undang No 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dan; (2) Bahan hukum sekunder: Buku-buku ilmiah; Dokumen-dokumen; Laporan-laporan dan bahan dari internet. Karena berbagai kendala yang dialami oleh para pencari keadilan dalam berperkara di pengadilan, sudah saatnya ditempuh cara penyelesaian sengketa alternatif (non litigasi) yang relatif sederhana, waktunya lebih singkat dan biaya yang lebih murah. Model ini disebut Alternative Dispute Resolution (ADR). Bentuk ADR yang sudah dikenal di Indonesia antara lain mediasi, arbitrase, konsiliasi dan negosiasi. Dari berbagai jenis ADR, yang lebih cocok diterapkan di bidang pertanahan adalah mediasi. Pilihan ini didasarkan pada pertimbangan karena struktur dan mekanismenya lebih sederhana. Disamping itu bagi bangsa Indonesia yang menjunjung tinggi asas musyawarah untuk mencapai mufakat lembaga ini rasanya tidak asing lagi. Dan akhir-akhir ini cara-cara yang digunakan oleh Komnas HAM dalam menyelesaikan berbagai sengketa juga memanfaatkan prinsip-prinsip mediasi.

## **Pendahuluan**

Negara yang bersistem agraris, tanah merupakan lahan penghidupan yang sangat layak dan kompleks bagi tiap-tiap orang untuk mencapai kemakmuran di berbagai bidang, yang mana tanah itu sendiri juga merupakan sebuah modal dasar dalam pembangunan suatu bangsa dan manfaatnya harus dapat diusahakan dengan sebaik-baiknya. (Nugroho, 2001). Secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (3).

Dominasi kegiatan manusia yang berkaitan dengan tanah dibidang ekonomi diwujudkan melalui pemanfaatan tanah sesuai dengan ketentuan UUPA dengan berbagai jenis hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan sebagainya. Akibat pemanfaatan tanah sesuai dengan kebutuhan manusia melalui perbuatan hukum sering menimbulkan hubungan hukum. Hal ini karena ditingkat implementasi kebijakan yang diperlihatkan selama ini telah mengabaikan aspek struktural penguasaan tanah yang pada akhirnya menimbulkan berbagai macam sengketa (Soimin, 1994). Seperti kasus, rakyat dengan birokrasi negara, perusahaan negara, dan antarrakyat.

Kondisi tata kota yang berubah-ubah di Indonesia menyebabkan banyaknya masalah pertanahan, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia. (Salehindo, 2000) Permasalahan pertanahan diakibatkan belum diperolehnya jaminan kepastian hak atas tanah perorangan, karena tidak mempunyai bukti tertulis (Soimin, 1994). Hak atas tanah yang dapat dimiliki perorangan,

maupun institusi beragam mulai dari hak milik, hak pakai, hak guna usaha dan sebagian diletakkan dengan hak tanggungan. Pemasalahan yang akan dikaji dalam penelitian tentang bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang tanahnya mengalami sengketa pada putusan PN Studi Kasus Nomor 499/PDT.G/2011/PN.

JKT.PST?

Hukum adalah tata aturan (order) sebagai suatu sistem aturan-aturan (rules) tentang perilaku manusia. Konsekuensinya, adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan satu aturan saja (Asshiddiqie & Sifaat). Kelsen melihat bahwa keadilan memiliki makna yang sangat identik dengan kebahagiaan umum (Kelsen, 1961). Keadilan dapat dimaknai sebagai legalitas. Dalam makna legalitas inilah keadilan dapat masuk ke dalam ilmu hukum (Asshiddiqie & Sifaat). Setelah lahirnya UUPA girik atau kikitir sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan UUPA bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkara lain girik tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tetapi permasalahannya di kalangan masyarakat secara umum, termasuk juga, instansi pemerintah seperti instansi perpajakan, instansi penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta PPAT, masih menganggap girik sebagai bukti kepemilikan tanah, sehingga masih banyak pula produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan.

Parlindungan menyatakan bahwa penilaian terhadap tanah adat seperti girik, *letter c*, petuk, *grant* sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat. Pengadilan direpotkan dengan perkara-perkara tanah yang seharusnya telah dikonversi (Parlindungan, 1994). Setelah berlakunya UUPA, dalam ketentuan Konversi UUPA, tanah-tanah Hak Milik Adat akan “di konversi” (dirubah secara hukum) menjadi Hak Milik yang dapat dipunyai/dimiliki oleh orang yang memenuhi syarat dalam ketentuan Pasal 21 UUPA, yaitu Warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik.

Hukum Tanah Nasional mengatur bahwa peralihan hak milik atas tanah (Jual Beli), tukar-menukar, hibah antara orang Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing ataupun Warga Negara Indonesia dengan Badan Hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah (misalnya PT) akan terkena sanksi dari ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Kepastian hukum data kepemilikan tanah akan dicapai apabila telah dilakukan Pendaftaran Tanah, karena tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Baik kepastian mengenai subyeknya (yaitu apa haknya, siapa pemiliknya, ada/tidak beban diatasnya) dan kepastian mengenai obyek-nya yaitu letaknya, batas-batasnya dan luas-nya serta ada/tidaknya bangunan/tanaman diatasnya.

Dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum tersebut, kepada yang mendaftarkan tanahnya akan diberikan satu dokumen tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional dalam hal ini Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjamin kepastian hukum dan dilindungi oleh hukum. Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak, bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanahnya.

Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik (obyek : letak, batas, luas dan ada/tidaknya bangunan atau tanaman diatasnya) dan data yuridis (haknya, pemegang haknya siapa, ada/tidaknya beban-beban diatasnya) yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan. Dikatakan sebagai data yang benar, selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan. (Abdurrahman, 1991). Sehingga bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah, maka akan mendapat perlindungan hukum dan tidak perlu ada bukti tambahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997.

Berdasarkan penjelasan di atas, seharusnya pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti girik saja tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama dua puluh tahun atau lebih. Dengan catatan bahwa penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang

dapat dipercaya serta penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya, dengan demikian pihak manapun yang mengklaim memiliki suatu hak atas tanah harus dapat membuktikan haknya atau membuktikan adanya hubungan hukum kepemilikan antara tanah dengan pihak yang bersangkutan. (Parlindungan, 1989)

Apabila belum ada sertifikat hak atas tanah, maka girik atau apapun namanya hanya dapat digunakan sebagai bukti permulaan adanya hubungan hukum tersebut yang kemudian diperkuat dengan data fisik yang dapat menjelaskan atau menggambarkan letak, batas, luas bidang dan bukti penguasaan atas tanah secara berturut-turut selama 20 (dua puluh) tahun, apabila tidak ada terdapat data yuridis maupun data fisik atas tanah tersebut. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang memberikan jaminan kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Adanya kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.

Hukum pertanahan Indonesia mengingatkan kepastian mengenai siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Ini dipandang dari segi hukum. Hak-hak ini bermacam-macam, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan lain-lain (Santoso, 2005). Dalam pandangan teori berbasis hak, hak merupakan sesuatu yang tidak terpisahkan dari hakikat kemanusiaan itu sendiri. Lloyd dan Freeman

terdapat dua teori mengenai hakikat hak, yaitu teori kehendak yang menitikberatkan kepada kehendak atau pilihan dan yang lain teori kepentingan atau teori kemanfaatan (Marzuki). Dengan demikian, dikresi individu merupakan ciri khas yang paling menonjol dalam konsep hak. Penganut teori kehendak pada dewasa ini adalah H.L.A Hart (Marzuki).

Sedangkan Teori kepentingan atau kemanfaatan pertama kali dijumpai dalam karya Bentham yang kemudian diadopsi oleh Rudolf von Ihering dan pada dewasa ini dianut oleh Lyons, MacCormick, Raz, Campbell dan lain-lain. Menurut Ihering, tujuan hukum bukanlah melindungi kepentingan-kepentingan individu melainkan melindungi kepentingan-kepentingan tertentu. Oleh karena itulah ia mendefinisikan hak sebagai kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Kepentingan-kepentingan ini bukan diciptakan oleh negara karena kepentingan-kepentingan itu telah ada dalam kehidupan bermasyarakat dan negara hanya memilihnya mana yang harus dilindungi (Paton, 1972). Esensi hak bukanlah kekuasaan yang dijamin oleh hukum untuk merealisasi suatu kepentingan. Kehendak manusia tidak bekerja tanpa maksud apa-apa (*in vacuo*) tetapi menginginkan tujuan-tujuan tertentu yaitu kepentingan. Jadi, kepentingan-kepentingan adalah objek keinginan manusia (Paton, 1972)

Selain kita memperoleh suatu perlindungan hukum mengenai hak kepemilikan tanah dari pemerintah kita juga bisa memanfaatkan sertifikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh bantuan modal usaha dari perbankan atau lembaga keuangan lainnya (Paton, 1972). Mengikuti perkembangan jaman ini, dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang bukan hanya di perkotaan tetapi juga di pedesaan akan mengakibatkan semakin me-

ningkatnya kebutuhan manusia akan tanah. Pada Tahun 1955 berdasarkan Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 55 Tahun 1955 Presiden Republik Indonesia membentuk Kementerian Agraria yang sederajat dengan kementerian lain dan dipimpin oleh Menteri Agraria.

### **Metode Penelitian**

Penelitian menggunakan metode deskriptif analitis (Adi, 2004). Disebut deskriptif karena dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai masalah yang diteliti. Yaitu mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Sengketa Tanah dan dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pendapat-pendapat para ahli yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat kualitatif yang lebih mementingkan pemahaman data yang ada dari pada kuantitas atau banyaknya data (Lexy, J., 2000). Dengan demikian penelitian ini selalu mengacu kepada asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, jurispruden si dan doktrin-doktrin hukum yang menitikberatkan pada penelitian kepustakaan di bidang hukum dengan menggunakan bahan yang ada. Langkah awal dalam penelitian ini adalah menginventarisasi hukum positif yang berlaku. Hukum positif yang telah diinventarisasi kemudian dipilah menurut norma-normanya untuk menentukan mana yang merupakan norma hukum dan mana yang merupakan norma non hukum. Hasil norma-norma yang telah dipilih tersebut ditelaah untuk melihat kesesuaiannya atau sinkronisasi, pencerminan asas-asas dan hirarkhi tata urutan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan kasus (case approach). Menurut Peter Mah-

mud Marzuki, pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kajian pokok dalam pendekatan kasus adalah ratio decidendi yaitu pertimbangan pengadilan sampai pada suatu putusan. (Mahmud Marzuki, 2005) Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, sesuai dengan jenis dan sumber datanya. Sumber data yang kemudian disebut bahan penelitian ini diperoleh lewat penelitian kepustakaan akan diinventarisasi dan dianalisis. Sedangkan melalui penelitian lapangan berupa observasi dan wawancara hanya sebagai pelengkap. Bahan-bahan hukum yang diperoleh lewat penelitian kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan tersier. Bahan hukum yang diperlukan, diinventarisasi kemudian terhadap bahan hukum yang berkenaan dengan pokok masalah atau tema sentral diidentifikasi untuk digunakan sebagai bahan analisis.

### **Hasil Penelitian**

#### **Penyelesaian Sengketa Atas Tanah di Indonesia**

Permasalahan mengenai tanah pada saat ini semakin kompleks, hal ini disebabkan keadaan tanah yang terbatas sedangkan jumlah penduduk semakin bertambah, harga tanah yang meningkat dengan cepat dan kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya, berkaitan dengan hak tersebut tentunya tidak terlepas dengan semakin banyaknya kasus-kasus pertanahan. Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorang

an dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. (Sumardjono, Ismail, & Isharyanti)

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/ penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui Badan Pertanahan Nasional dan solusi melalui Badan Peradilan. Solusi penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui beberapa cara yaitu melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), Mediasi dan Badan Peradilan.

Setiap kasus pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional maka dilakukan pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan karena hal tersebut merupakan salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam rangka menanggulangi sengketa, konflik dan perkara pertanahan guna mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan merupakan sarana untuk menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan dan memperkecil potensi timbulnya masalah pertanahan.

Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-

politis. Konflik Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Perkara Pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Syarief, 2012)

Untuk menyelesaikan kasus-kasus pertanahan maka BPN akan melakukan Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan meliputi: a. Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan; b. Pengkajian Kasus Pertanahan; c. Penanganan Kasus Pertanahan; d. Penyelesaian Kasus Pertanahan; dan e. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum.

#### 1. Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan

Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan di BPN RI dilaksanakan dan dikoordinasikan oleh Deputi., untuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dilaksanakan oleh Kabid dan dikoordinasikan oleh Kakanwil dan untuk Kantor Pertanahan dilaksanakan oleh Kasi dan dikoordinasikan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pengaduan kasus pertanahan disampaikan kepada Kepala BPN RI, Kakanwil dan/atau Kepala Kantor Pertanahan baik secara lisan maupun tulisan atau dapat diakses melalui [www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id). Pengaduan yang diajukan secara lisan atau melalui [www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id) harus ditindaklanjuti dengan pembuatan permohonan secara tertulis.

Surat pengaduan kasus pertanahan paling sedikit memuat identitas pengadu, obyek yang



diperselisihkan, posisi kasus (*legal standing*) dan maksud pengaduan dengan dilampiri fotocopy identitas pengadu dan data pendukung yang terkait dengan pengaduan. Surat pengaduan yang diterima melalui loket pengaduan dicatat dalam Register Penerimaan Pengaduan dan kepada Pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan kemudian diteruskan ke satuan organisasi yang tugas dan fungsinya menangani sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Pihak pemohon/pengadu dan termohon dapat menanyakan informasi tentang perkembangan penanganan kasus pertanahan kepada Kantor BPN RI yang menangani kasusnya. Informasi mengenai perkembangan penanganan kasus pertanahan yang diberikan secara tertulis disampaikan dalam bentuk Surat Informasi Perkembangan Penanganan Kasus Pertanahan yang berisi tentang penjelasan pokok masalah, posisi kasus dan tindakan yang telah dilaksanakan. Surat Informasi Perkembangan Penanganan Kasus Pertanahan disampaikan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya permintaan. Informasi kasus pertanahan yang diminta oleh instansi pemerintah atau lembaga terkait yang berwenang meminta informasi kasus pertanahan, diberikan BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permintaan. (Syarief, 2012)

Pemberian informasi kasus pertanahan dikerjakan berupa jawaban mengenai pokok perkara dan permasalahan, atau penjelasan lengkap yang sesuai data yang ada di BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan dan hasil penanganannya. Dalam hal sangat diperlukan, pejabat dari instansi yang meminta penjelasan mengenai

kasus pertanahan dapat diundang untuk menghadiri Gelar Kasus agar dapat memperoleh keterangan yang lebih jelas.

Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan/atau Deputi baik bersama-sama atau sendiri-sendiri melaksanakan pengkajian secara sistematis terhadap akar dan sejarah kasus pertanahan. Hasil kajian dituangkan dalam Peta Kasus Pertanahan yang menjadi dasar untuk merumuskan kebijakan umum dan/atau kebijakan teknis penanganan kasus pertanahan dengan acuan bersifat rawan, strategis, atau yang mempunyai dampak luas. (Muádi, 2010)

Pengadministrasian data dilaksanakan melalui pencatatan, pengolahan dan penyajian data yang diselenggarakan dengan Sistem Informasi di Bidang Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang dibangun secara terintegrasi antara BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Pengkajian akar dan riwayat sengketa dilakukan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya dan potensi penyelesaian sengketa dengan cara meneliti dan menganalisis data sengketa yang terjadi. Hasil penelitian dan analisa data menghasilkan pokok permasalahan sengketa dan potensi penyelesaian sengketa. Pokok permasalahan pertanahan dilakukan telaahan hukum berdasarkan data yuridis, data fisik dan/atau data pendukung lainnya dimana hasil telaahan dilakukan kajian penerapan hukum selanjutnya menghasilkan rekomendasi penanganan sengketa pertanahan.

## 2. Penanganan Kasus Pertanahan

Penanganan kasus pertanahan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pe-



manfaat tanah untuk memastikan tidak terdapat tumpang tindih pemanfaatan, tumpang tindih penggunaan, tumpang tindih penguasaan dan tumpang tindih kepemilikan tanah. Penanganan kasus pertanahan untuk memastikan pemanfaatan, penguasaan, penggunaan dan kepemilikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan serta bukti kepemilikan tanah bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah yang diperselisihkan. (Murad, 2011)

### **Pelaksanaan Putusan Pengadilan**

BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Alasan yang sah dimaksud antara lain: a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan; b. terhadap obyek putusan sedang <sup>4</sup>. letakkan sita jaminan; c. terhadap obyek p <sup>5</sup>. tusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain; d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

### **3. Pelaksanaan Putusan Pengadilan**

Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang menyangkut penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, wajib dilaksanakan oleh pejabat/pegawai BPN RI paling lambat 2 (dua) bulan setelah diterimanya Salinan Putusan Pengadilan oleh pejabat yang berwenang melakukan pembatalan. Dalam hal terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pelaksanaannya diperkirakan akan menimbulkan kasus pertanahan yang lebih luas atau menyangkut kepentingan Pemerintah, sebelum dilakukan tindakan pelaksanaan putusan pengadilan, dilakukan Gelar Eksternal atau Istimewa yang menghadirkan pihak-pihak dan/atau instansi terkait.

Kepala BPN RI menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Penerbitan keputusan dapat didelegasikan kepada Deputi atau Kakanwil. Proses penanganan permohonan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan sertifikat hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan dilaksanakan sesuai tahapan penanganan kasus pertanahan, yaitu: a. penelitian berkas permohonan/usulan pembatalan; b. penelitian dan pengolahan data putusan pengadilan; c. pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan; d. gelar internal/eksternal dan gelar mediasi; e. gelar istimewa dalam hal sangat diperlukan; f. penyusunan risalah pengolahan data; dan g. pembuatan keputusan penyelesaian kasus.

### **Penyelesaian Kasus Pertanahan di Luar Pengadilan**

Perbuatan Hukum Pertanahan Terhadap Keputusan/Surat Cacat Hukum Administrasi. Penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi: a. pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi; b. pencatatan dalam Sertifikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan c. penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya. Sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan undang-undang.

Cacat hukum administrasi dimaksud antara lain: a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah; b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran

an peralihan hak dan/atau sertipikat penggantian; c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat; d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas; e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah; f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan: a. menerbitkan Surat Keputusan pembatalan; dan/atau b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Proses Perbuatan Hukum Administrasi Pertanahan terhadap Keputusan atau Surat Cacat Hukum Administrasi, permohonan/usulan perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan/pemohon atau kuasanya. Permohonan/usulan diajukan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau BPN RI.

Surat permohonan/usulan dilampiri data pendukung antara lain: a. sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi; b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi; c. salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/ atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah; d. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan.

#### **Bantuan Hukum Dan Perlindungan Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Bantuan Hukum dilaksanakan untuk kepentingan BPN RI atau aparat BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan baik yang masih aktif maupun yang sudah purna tugas yang menghadapi masalah hukum. Kegiatan bantuan hukum meliputi:

- a. pendampingan hukum dalam proses peradilan pidana, perdata, atau tata usaha negara bagi keluarga besar BPN yang meliputi pegawai BPN, pensiunan BPN dan keluarga pegawai BPN, yang sedang menghadapi masalah hukum;
- b. pengkajian masalah hukum yang berkaitan dengan kepentingan BPN;
- c. pengkajian masalah hukum akibat tindakan yang dilakukan oleh pejabat atau pegawai BPN.

Kegiatan pendampingan hukum bagi keluarga besar BPN meliputi:

- a. bantuan hukum dalam proses peradilan pidana, antara lain:
  - 1) bantuan pembuatan *legal opinion*;
  - 2) pendampingan dalam pemeriksaan di tingkat penyelidikan;
  - 3) pendampingan dalam pemeriksaan di tingkat penyidikan;
  - 4) pendampingan selama proses persidangan
- b. bantuan hukum dalam proses peradilan perdata/tata usaha negara, antara lain:
  - 1) bantuan penyiapan surat Kuasa Hukum;
  - 2) bantuan dalam penyiapan gugatan;
  - 3) bantuan pembuatan *legal opinion*;
  - 4) Pendampingan selama proses persidangan.

Bantuan Hukum dilaksanakan oleh Tim Bantuan Hukum yang terdiri dari pegawai/pejabat BPN dari unsur Deputi, Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat BPN RI,

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/ atau Kantor Pertanahan.

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi keberatan dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut.

Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain mengenai masalah status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut di atas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak dapat. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala

Kantor Pertanahan Kabupaten/kota letak tanah sengketa.

Bilamana kelengkapan data tersebut telah dipenuhi, maka selanjutnya diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur kewenangan dan penerapan hukumnya. Agar kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas bidang tanah yang diklaim tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatus quokan dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa. Kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 No 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 tahun 1984.

Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari Pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota, agar selanjutnya di dalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari Pengadilan. (Bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Pasal 126).

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, antara

lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan (*fair play*), asas persamaan di dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

Terhadap kasus pertanahan yang telah disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini seringkali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa.

Berkenaan dengan itu, bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pembatalan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya.

Dalam praktik selama ini terdapat perorangan / badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan keberatan tersebut langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagian besar diajukan langsung oleh yang bersangkutan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan sebagian diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota setempat dan diteruskan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan.

### **Solusi melalui Mediasi**

Selain penyelesaian sengketa, konflik dan per-

kara melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa (Tanah) Adalah Melalui Upaya Mediasi. Mediasi Sebagai Penyelesaian Sengketa Alternatif Menawarkan Cara Penyelesaian Sengketa Yang Khas. Karena Prosesnya Relatif Sederhana, Maka Waktunya Singkat Dan Biaya Dapat Ditekan. (Usman, 2003)

Mediasi pada intinya adalah “a process of negotiations facilitated by a third person who assist disputens to pursue a mutually agreeable settlement of their conlict.” sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yakni waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peras serta para pihak secara aktif. Keberhasilan mediasi ditentukan itikad baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menemukan jalan keluar yang disepakati.

Aria S. Hutagalung (2005) menegaskan mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada win-win solute-on. Upaya untuk mencapai win-win solution ditentukan oleh beberapa faktor yang diantaranya proses pendekatan yang obyektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus meni-

itikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik.

Selain itu, faktor kemampuan yang seimbang dalam proses negosiasi atau musyawarah. perbedaan kemampuan tawar menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap yang lainnya. Pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi mempunyai kelebihan dari segi biaya, waktu, dan pikiran bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan, di samping itu kurangnya kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya membuat lembaga pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa. Maria SW Sumardjono menyatakan segi positif mediasi sekaligus dapat menjadi segi negatif, dalam arti keberhasilan mediasi semata-mata tergantung pada itikad baik para pihak untuk menaati kesepakatan bersama tersebut karena hasil akhir mediasi tidak dapat dimintakan penguatan kepada pengadilan. (Sumardjono, 2008). Supaya semua kesepakatan dapat dilaksanakan (*final and binding*) seyogyanya para pihak mencantumkan kesepakatan tersebut dalam bentuk perjanjian tertulis yang tunduk pada prinsip-prinsip umum perjanjian. Mengingat bahwa bangsa Indonesia terkenal dengan penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, kiranya pemanfaatan lembaga mediasi dapat merupakan alternatif yang berdampak positif untuk penyelesaian sengketa pertanahan antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai,

### **Solusi Melalui Badan Peradilan**

antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaian-

nya harus melalui pengadilan. Setelah melalui penelitian ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut. Sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan ke pengadilan setempat.

(Sukadana)

Sementara menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (*status quo*). Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya masalah di kemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka kepada Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang terkait harus diterapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). (Soemartono, 2006)

Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas. Per-

mohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data yang menyangkut subjek dan beban yang ada di atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada. Kewenangan administratif permohonan pembatalan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan. Semua ini agar diserahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menimbang dan mengambil keputusan lebih lanjut.

### **Kesimpulan**

Penyebab terjadinya sengketa pertanahan, biasanya bermula dari penanganan persoalan yang kurang tepat atau tidak tuntas pada waktu yang lalu. Dengan adanya kenaikan harga tanah yang meningkat menimbulkan banyak pihak mengklaim sebagai pemilik tanah walaupun tanpa didukung oleh bukti kepemilikan yang kuat dan jelas. Persoalan menjadi bertambah rumit bila campur tangan pihak ketiga yang tidak beritikad baik.

Masalah akan sulit diselesaikan apabila para pihak merasa paling benar dan tidak mau bermusyawarah. Masalah pertanahan yang disengketakan meliputi obyek tanah, batas-batas, luas, status tanah, menyangkut subyek, hak yang membebani, pemindahan haknya dan lain sebagainya. Terkait dengan instansi Pemerintah atau swasta biasanya masalahnya menyangkut penunjukkan lokasi dan penetapan luasnya, pelepasan atau pembebasan pengosongan tanah, ganti rugi atau imbalannya lainnya, pembatalan haknya dan pencabutan haknya. Jika diidentifikasi, permasalahan tanah meliputi masalah penggarapan rakyat atas areal kehutanan, pelanggaran

ketentuan land reform, akses penyediaan tanah untuk pembangunan, sengketa tanah perdata dan tuntutan masyarakat terhadap hak tanah adat baik ulayat maupun perseorangan. Penyebab lainnya adalah kurangnya pemahaman terhadap peraturan perundangan di bidang pertanahan.

Terhadap sengketa pertanahan yang diajukan ke pengadilan ada dua hal yang perlu dicatat. Pertama, pengadilan seringkali dianggap tidak efektif dan efisien dan kedua, kualitas keputusannya masih diragukan. Dari pengalaman berperkara di pengadilan sungguh tidak sederhana dan memakan waktu. Selain kendala yang bersifat organisatoris, adanya campur tangan yang bersifat non yuridis membuat putusan pengadilan sering diragukan. Kondisi itu memunculkan ide perlunya membentuk peradilan khusus memeriksa dan mengadili masalah pertanahan. Selain itu untuk sengketa perdata sudah ditangani oleh Peradilan Umum dan jika melibatkan pejabat negara sudah ditangani oleh Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Karena berbagai kendala yang dialami oleh para pencari keadilan dalam berperkara di pengadilan, sudah saatnya ditempuh cara penyelesaian sengketa alternatif (non litigasi) yang relatif sederhana, waktunya lebih singkat dan biaya yang lebih murah. Model ini disebut *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Bentuk ADR yang sudah dikenal di Indonesia antara lain mediasi, arbitrase, konsiliasi dan negosiasi. Dari berbagai jenis ADR, yang lebih cocok diterapkan di bidang pertanahan adalah mediasi. Pilihan ini didasarkan pada pertimbangan karena struktur dan mekanismenya lebih sederhana. Disamping itu bagi bangsa Indonesia yang menjunjung tinggi asas musyawarah untuk mencapai mufakat lembaga ini rasanya tidak asing lagi. Dan akhir-akhir ini cara-cara yang digunakan oleh Komnas HAM

dalam menyelesaikan berbagai sengketa juga memanfaatkan prinsip-prinsip mediasi.

## Reference

- Abdurrahman. (1991). *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Adi, R. (2004). *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum, Edisi I*. Jakarta: Granit.
- Asshiddiqie, J., & Safa'at, A. (n.d.). *Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Konstitusi Press, Jakarta, Hlm. 13*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Kelsen, H. (1961). *General Theory of Law and State*. New York: Russel and Russel.
- Lexy, J., M. (2000). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mahmud Marzuki, P. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, M. P. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Retrieved from Prenada Media
- Mu'adi, S. (2010). *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Murad, R. (2011). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung, 2011, Hlm. 64*. Bandung: Alumni.
- Nugroho, H. (2001). *Menggugat Kekuasaan Negara*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Parlindungan. (1989). *Serba-Serbi Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Parlindungan. (1994). *Konversi Hak – Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Paton, G. (1972). *A Textbook of Jurisprudence, English Language Book Society*. London: Oxford University Press.
- Salehindo, J. (2000). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soemartono, G. (2006). *Arbitrase dan Mediasi Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soimin, S. (1994). *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sukadana, M. *Mediasi Peradilan*. Jakarta: Prestasi Pustaka Raya.
- Sumardjono, M. S. (2008). *Mediasi Sengketa Tanah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sumardjono, M. S., Ismail, N., & Isharyanti.. *Mediasi Sengketa Tanah*. Jakarta: Kompas.
- Syarief, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah : Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Penerbit KPG.
- Usman, R. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.